



Research Report on housing  
development planning in the 14th  
Five -Year plan

2022年02月

# 聊城市“十四五”住房发展规划（2021-2025） 说明书



# 目录

(一) 住房发展回顾

(二) 住房需求预测

(三) 商品住房引导



# 住房发展回顾

PART 1



## (一) 聊城认知

### ■ 辐射冀鲁豫交界地区的中心城市

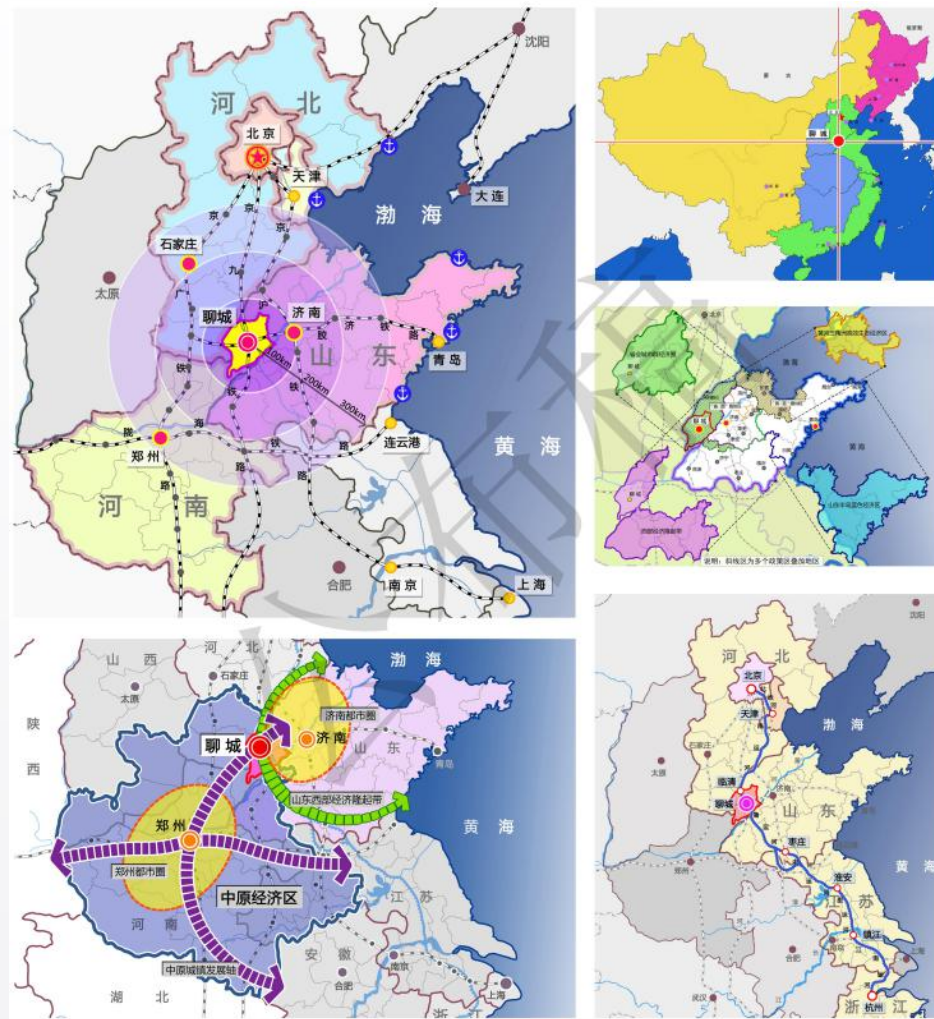
鲁西聊城，位于山东、河北、河南三省交界处，属地处东部经济发达地带和中部经济欠发达地带结合部，是中国能源基地、内陆口岸和辐射冀鲁豫交界地区的中心城市。

### ■ 区位优势明显

聊城引华东，控中原，不仅起着带动鲁西经济发展的中心作用，而且也是与山西、河北等内陆省份进行经济、技术、文化交流的重要通道和东部经济西移的桥头堡。贯穿中国南北的京九铁路和连接祖国东西的济邯铁路及济聊馆高速公路在聊城交汇。

### ■ 历史深厚的“江北水城”

聊城是国家历史文化名城，6000多年前，聊城即有大汶口文化古城，先后创造了史前文化、运河文化、红色文化等，境内名胜古迹2700多处，有旅游开发价值的景观有470多处。聊城独具“江北水城”特色，有“中国北方的威尼斯”之称。



## (二) 住房市场回顾

### 经济实力稳步增强，产业结构更趋优化

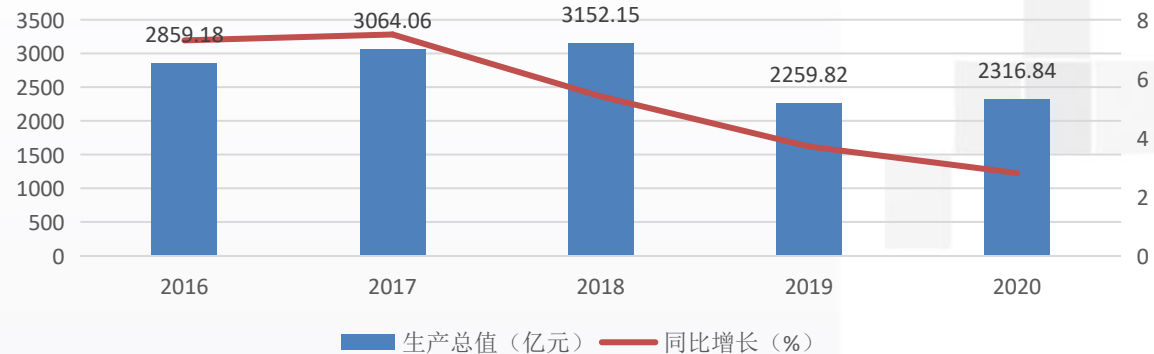
#### (1) 经济实力稳步增强

2020年全市生产总值实现2316.84亿元，按可比价格计算“十三五”期间年均增长5.34%。城镇、农村居民人均可支配收入分别达到30036元和15718元，“十三五”期间年均增长6.86%和8.38%。

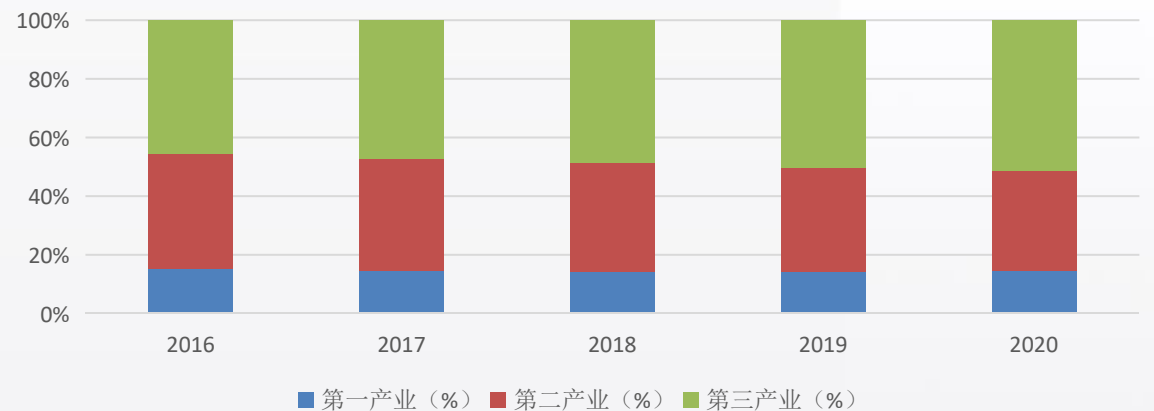
#### (2) 产业结构不断优化，第三产业占比显著提升

“十三五”时期，全市三大产业结构不断优化，三次产业结构由2015年的11.9:51.0:37.1调整为2020年的14.4:34.3:51.3，第三产业对经济增长的贡献率逐年增大。

2016-2020年聊城市GDP总值及增速



2016-2020年聊城市三产结构



数据来源：聊城市统计局

## (二) 住房市场回顾

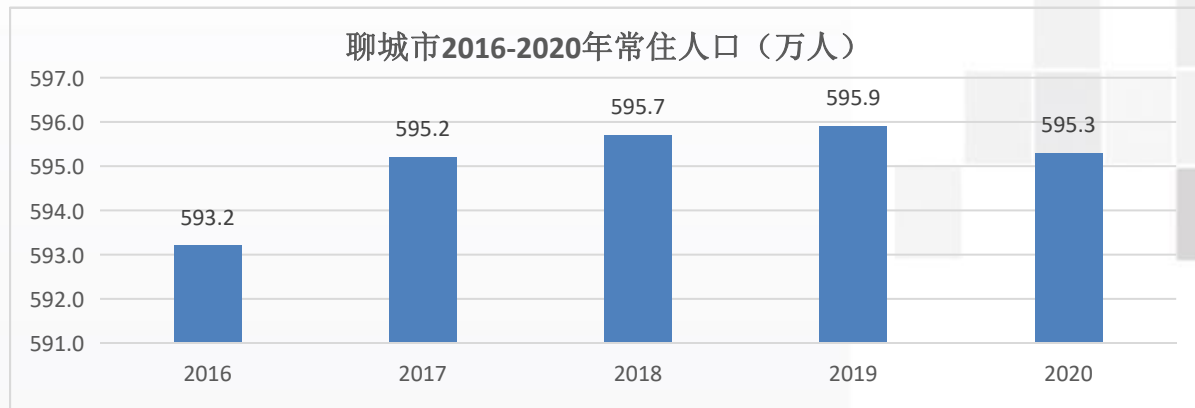
### 城市人口和镇人口规模扩大，城镇化率稳步提升

#### (1) 城市人口和镇人口规模扩大

截止2020年末，聊城市常住人口中，居住在城镇的人口315.30万人，占52.97%；居住在乡村的人口279.91万人，占47.03%。与2010年第六次全国人口普查相比，城镇人口增加102万人，乡村人口减少86万人，城镇人口比例升高16.10个百分点。

#### (2) 城镇化率稳步提升，但仍低于全国水平

“十三五”时期，聊城市常住人口城镇化率稳步提升。根据2020年第七次全国人口普查结果显示，聊城人口城镇化率比全国平均水平（63.89%）低10.26个百分点。



表一 聊城城镇常住人口构成

| 城镇别 | 2000年  |         | 2010年  |         | 2020年  |         |
|-----|--------|---------|--------|---------|--------|---------|
|     | 人口数    | 占城镇人口比例 | 人口数    | 占城镇人口比例 | 人口数    | 占城镇人口比例 |
| 合计  | 142.52 | 100.00  | 213.46 | 100.00  | 315.30 | 100.00  |
| 城市  | 66.17  | 46.43   | 82.44  | 38.62   | 145.14 | 46.03   |
| 镇   | 76.35  | 53.57   | 131.02 | 61.38   | 170.16 | 53.97   |

数据来源：聊城市统计局

## (二) 住房市场回顾

### 老龄化程度加深，人口受教育年限增加。

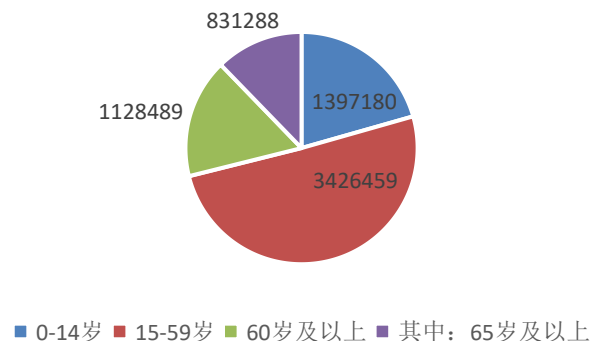
#### (1) 人口年龄结构偏向年轻型，但老年人口占比增加。

截至2020年末，与2010年第六次全国人口普查相比，聊城市0-14岁人口的比重上升6.50个百分点，15-59岁人口的比重下降11.75个百分点，60岁及以上人口的比重上升5.25个百分点，65岁及以上人口的比重上升5.25 个百分点。

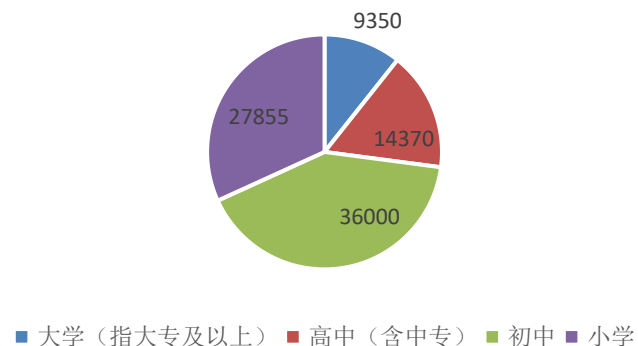
#### (2) 人口受教育年限增加，教育普及效果好。

“十三五”时期，与2010年第六次全国人口普查相比，与2010年第六次全国人口普查相比，聊城全市人口中，15岁及以上人口的平均受教育年限由8.45年提高至9.31年。

2020年底聊城市人口结构（按年龄划分 单位:人）



2020年底聊城市人口结构图（按照文化程度划分 单位:人）



## (二) 住房市场回顾

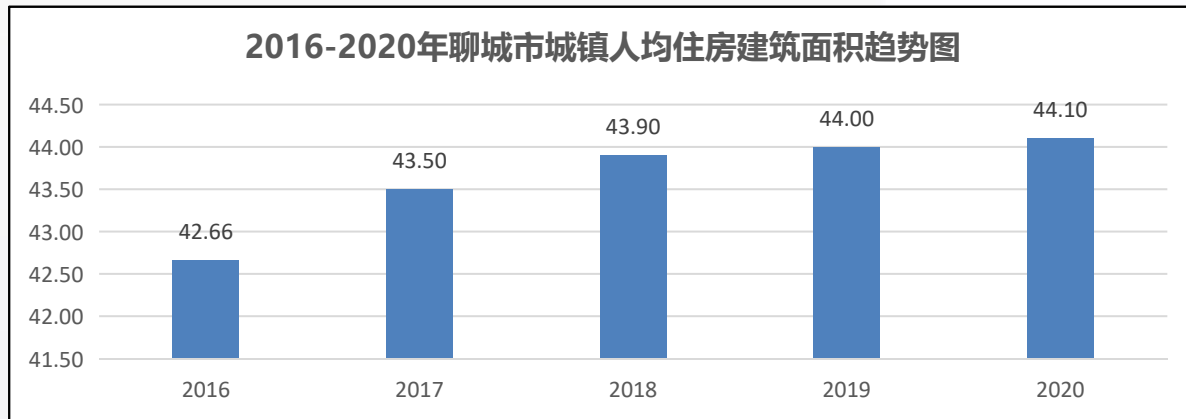
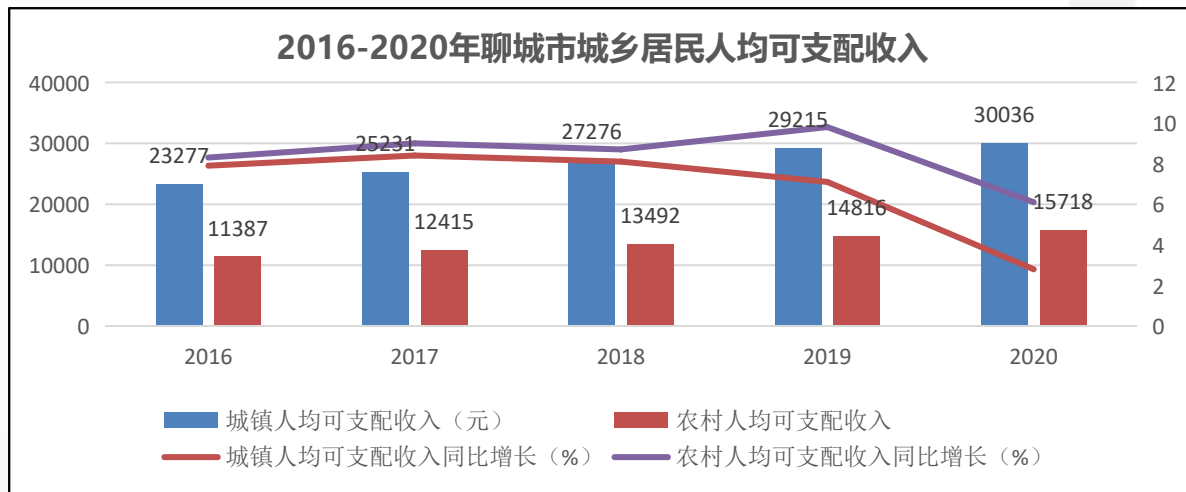
### 城乡收入差距持续缩小，城镇人均住房面积高于全省平均水平

#### (1) 城乡收入差距持续缩小

“十三五”期间，农村居民人均可支配收入增速连续5年高于城镇，城乡居民人均可支配收入比由2015年的2.14:1缩小至2020年的1.98:1。2020年，农村居民人均可支配收入增速高于城镇居民2.5个百分点，城乡居民收入差距继续缩小。

#### (2) 城镇人均住房建筑面积高于山东省整体水平

“十三五”期间，聊城城镇人均住房建筑面积保持在42平方米以上，高于山东城镇人均住房面积。



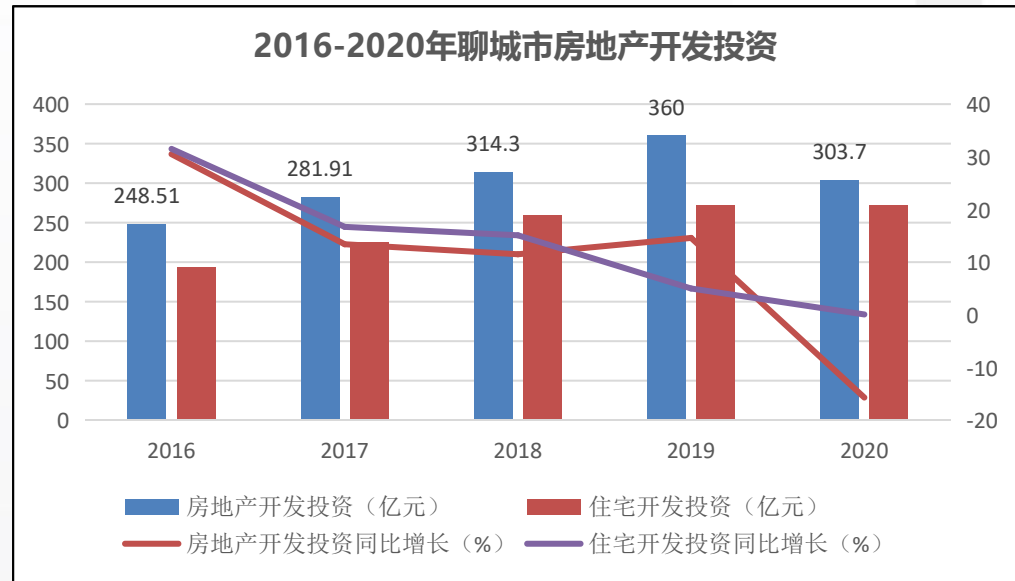
数据来源：聊城市统计局

## (二) 住房市场回顾

### 住宅建设规模不断扩大，房地产投资结构基本正常

“十三五”时期，聊城市城镇住房建设规模持续扩大。截止到2020年末，全市累计完成房地产开发投资1508.42亿元，年均增长10.86%。

2016-2020年，全市新建商品房销售面积3355.92万平方米，其中新建商品住宅销售面积2999.21万平方米。



数据来源：聊城市统计局



## (二) 住房市场回顾

---

### 住房保障力度持续加大，中低收入家庭住房困难有效缓解

#### (1) 公租房（租赁补贴）情况

“十三五”时期，全市公租房建成10746套，累计发放租赁补贴1172户，实现“应保尽保”。

#### (2) 棚改、旧改情况

累计完成棚改9万余套，改造老旧小区440个，城市面貌有效改善，保障性住房供应总量显著增加。

#### (3) 人才住房筹集情况

加大人才安居保障力度，累计筹集人才住房1000余套，打造良好引才聚才环境，更好地服务我市经济社会发展。



## (三) 上位规划解读

---

### 山东省“十四五”住房发展规划（送审稿）

#### 一个改善—改善服务民生能力

##### 1、以人为本，注重改善服务民生能力

内容涉及城镇老旧小区改造、棚户区改造、住房公积金等。

---

#### 两个体系—住房市场体系和住房保障体系

##### 1、多措并举，完善住房市场体系

内容涉及房地产市场平稳健康发展、培育和发展住房租赁市场、房地产企业转型发展及构建市场监管体系。

##### 2、多管齐下，健全住房保障体系

内容涉及保障性租赁住房、共有产权住房、住房租赁补贴、人才住房等。

#### 两个提升—提升物业管理水平、提升居民居住品质

##### 1、多方参与，提升物业管理水平

内容涉及社区治理模式、物业服务制度建设、物业服务质量等。

##### 2、创新发展，提升居民居住品质

内容涉及住房产品品质、居住环境和配套、适老宜居社区建设等。



### (三) 上位规划解读

---

## 聊城市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要

### 一、城市发展定位

——**建设东引、西拓、北融“桥头堡”**。加强与北京市 朝阳区和海淀区、雄安新区、济南市、河南省濮阳市等地区的 全面合作，打造中西部资源进入山东、山东产品和服务业占领 中西部市场、全面融入京津冀协同发展的“桥头堡”。

——**冀鲁豫三省交界先进制造业基地**。打造全国重要的有色金属及金属深加工基地。优化 提升新能源客车，加快发展氢 燃料电池及整车，开展智能网联汽车应用试点和示范，打造全国重要的新能源商用车生产基地。

——**全国绿色优质农产品供应基地**。建设 一批绿色蔬菜、粮油、畜产品直供基地。与国际国内知名高校、 科研机构以及 国家、省现代农业产业体系专家团队合作建立农业新品种、新技术示范基地。

——**冀鲁豫三省交界重要物流枢纽城市**。加快推进郑济高铁、雄商高铁、聊邯长高铁、鲁中通道、聊城机场建设，高标准规划建设高铁新区和茌平、莘县、 阳谷高铁新城，打造以“国际物流、区域分拨、 城市配送”为主要功能的物流基地。

——**区域性文旅康养目的地城市**。大力发展文化旅游、 医养健康产业，打造辐射京津冀、雄安新区、中原城市群、山 东半岛城市群的旅游目的地、康养胜地、休闲娱乐后花园。

### (三) 上位规划解读

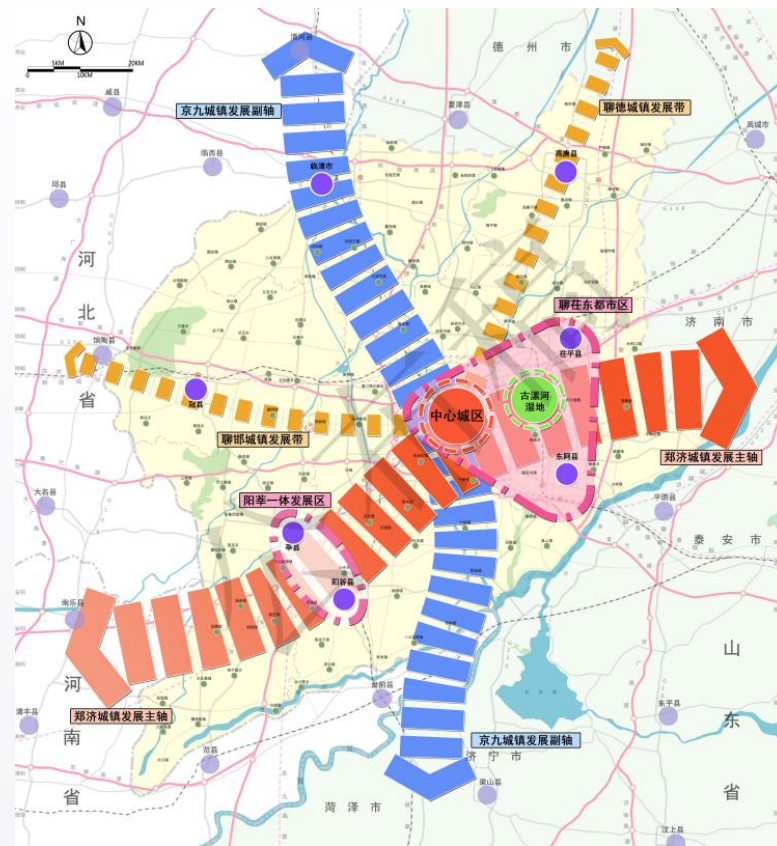
## 二、市域城镇空间格局

### 加快形成“一心、两轴、两带”的市域城镇空间布局

**“一心”**：即聊茌东都市区。通过中心城区与茌平区、东阿县城的互动发展，形成多组团、绿心型的发展格局，成为带动聊城市域、辐射三省交界地区的核心增长极。

**“两轴”**：即郑济城镇发展主轴、京九城镇发展副轴。郑济城镇发展主轴串联聊城中心城区和茌平、东阿、阳谷、莘县等县区，京九城镇发展副轴串联临清城区、聊城中心城区、七级镇、阿城镇、张秋镇等城镇。

**“两带”**：即聊邯城镇发展带和聊德城镇发展带。聊邯城镇发展带串联聊城中心城区、冠县县城、郑家镇、东古城镇等城镇，聊德城镇发展带串联聊城中心城区、博平镇、高唐县城等城镇。



聊城市市域城镇空间结构规划图



## (三) 上位规划解读

---

### “十四五”时期住房政策展望

#### 1、房地产市场方面——长期坚持“房住不炒”

牢牢把握房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，健全住房与土地、金融、财税等政策联动机制，引导投资行为，合理引导市场预期。

#### 2、住房保障方面——重点发展保障性租赁住房

保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

#### 3、绿色发展方面——住建领域“双碳”目标

准确把握“碳达峰、碳中和”战略决策部署要求，“十四五”时期住建领域将推出实施方案和一系列支撑保障措施，紧扣新发展阶段、新发展理念、新发展格局，科学谋划建筑节能、绿色建筑、装配式建筑及建设科技发展路径，助力“双碳”目标实现。



## (四) 核心问题总结

---

- 一、房地产平稳健康发展长效机制有待进一步加强。**人口、土地、产业、住房协调机制尚不健全，稳地价、稳房价、稳预期任务依然艰巨。
- 二、住房发展不均衡。**新建住宅空间布局与人口、产业不够匹配，职住平衡有待加强。
- 三、住宅产品同质化现象较为突出，存在供需结构性矛盾。**
- 四、住房租购结构发展不均衡。**租购并举的供应格局尚未形成，租赁住房市场专业化、规范化水平有待提高。

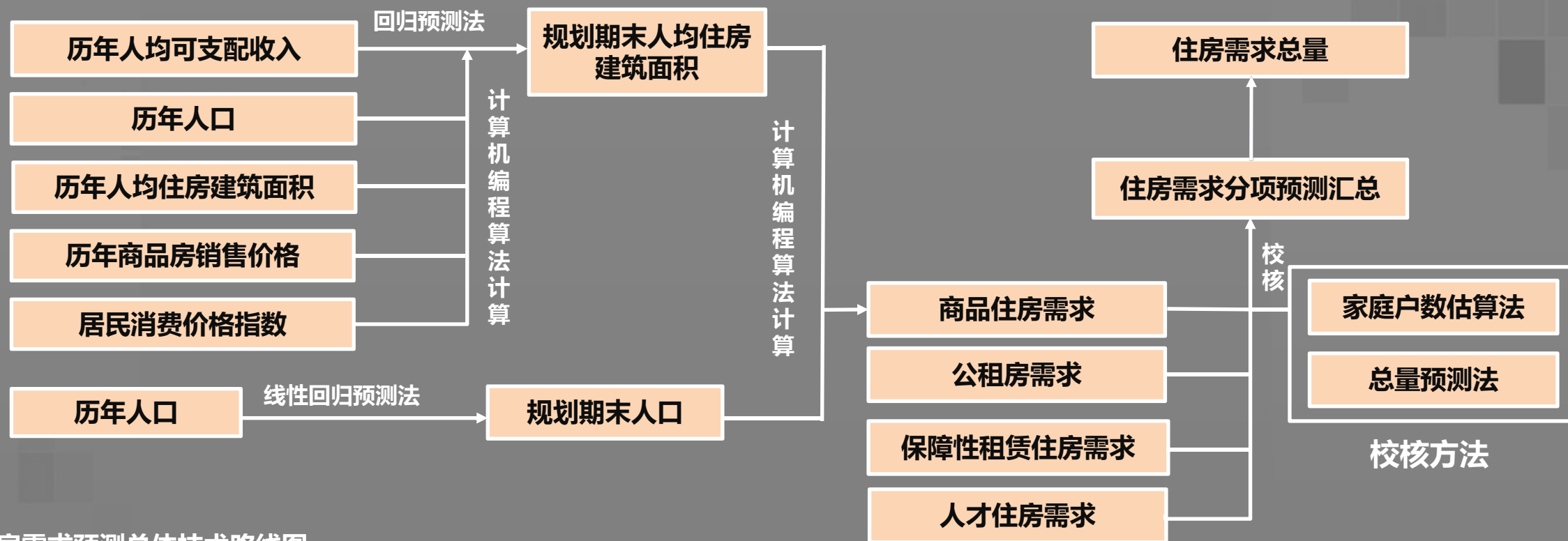


# 住房需求预测

PART 2

## (一) 技术路线

引入人口、人均可支配收入、商品房销售价格、居民消费价格指数作为影响因子进行分析测算。



住房需求预测总体技术路线图

## (二) 全市商品住房需求测算

### 1、“十四五”期间新增住房需求测算公式

影响聊城市住宅需求的因素主要有：

- 1) 居民收入水平。住房购买力是影响居民购房需求的主要决定因素,而购买力与居民收入水平直接相关。
- 2) 人口数量和人口结构因素。每年新增人口对住房的需求不可忽视。外来人口是住房消费的又一支生力军。
- 3) 房地产价格。房地产价格直接影响居民对商品住房的需求量。

**“十四五”期间城镇住房新增需求** $=Q=N*100*I*Pop/P-S*P0$

### 2、需要预测的数据

| 序号 | 字母  | 需预测的数据名称                          |
|----|-----|-----------------------------------|
| 1  | N   | 2020年年末城市居民利用其可支配收入购买商品住房的年限（取倒数） |
| 2  | I   | 2025年年末城镇居民的平均收入（元/年）             |
| 3  | PoP | 2025年年末城镇常住人口规模（万人）               |
| 4  | P   | 2025年年末住房单位面积价格（元/㎡）              |
| 5  | S   | 2020年年末人均住房面积（㎡）（数据来源于聊城市统计局）     |
| 6  | P0  | 2020年年末城镇常住人口规模（万人）（数据来源于聊城市统计局）  |

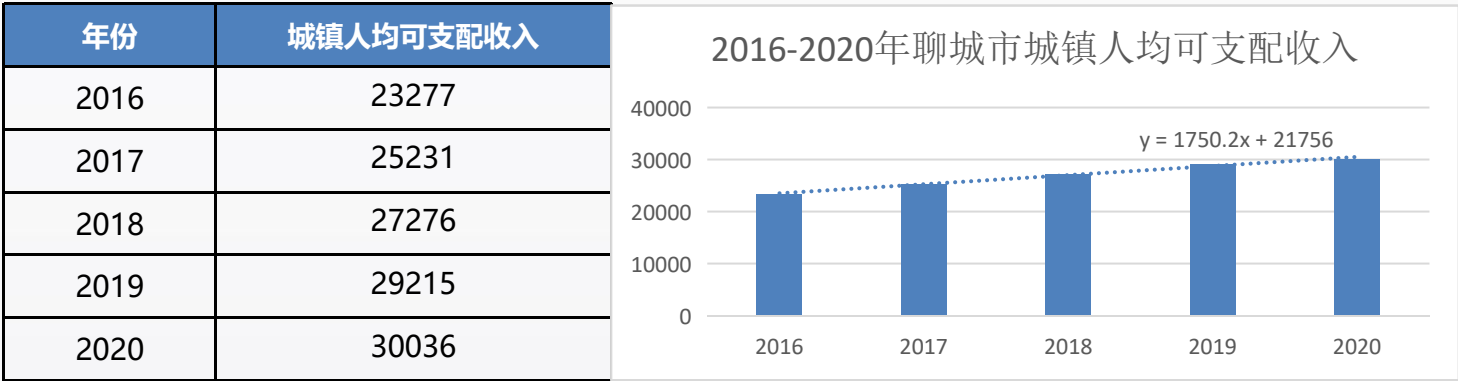
## (二) 全市商品住房需求测算

### 3、测算过程

(1) 2020年年末城市居民利用其可支配收入购买商品住房的年限（取倒数）：基于同类城市的调研结果，预测聊城市2020年年末城市居民利用其可支配收入购买商品住房的年限为**7.31年**。

(2) 2025年年末城镇居民的平均收入（元/年）：基于2016年到2020年五年的基础数据，运用线性模型 ( $y = 1750.2x + 21756$ )预测“十四五”期间聊城市城镇居民平均收入。

表一 2016-2020年城镇居民平均收入（单位：元）



基于2016年到2020年五年的数据基础，我们选择运用线性模型预测，据预测“十四五”期末城镇居民人均收入达到**39258元**。

| 年份   | 城镇人均可支配收入（元） | 年份   | 城镇人均可支配收入（元） |
|------|--------------|------|--------------|
| 2021 | 32257.2      | 2024 | 37507.8      |
| 2022 | 34007.4      | 2025 | 39258        |
| 2023 | 35757.6      |      |              |



## (二) 全市商品住房需求测算

### 3、测算过程

**(3) 城镇常住人口预测：直接预测法**——由于2020年末第七次人口普查城镇人口数量为315.30万人，占52.97%。与2010年第六次全国人口普查相比，城镇人口增加101.83万人，城镇人口比重提高16.10个百分点。

“十三五”五年间城镇人口增加了101.83万人，城镇人口年均增长20.37万人。

因此，以2020年末第七次人口普查城镇人口数量为315.30万人为基础，“十四五”期间城镇人口年均增长**20.37万人**。

据预测“十四五”期末城镇常住人口将达到**417.13 万人**。

表一 2016-2020年城镇常住人口数量（单位：万人）

| 年份   | 城镇常住人口 |
|------|--------|
| 2021 | 335.67 |
| 2022 | 356.03 |
| 2023 | 376.40 |
| 2024 | 396.76 |
| 2025 | 417.13 |

## (二) 全市商品住房需求测算

### (3) 城镇常住人口预测：城镇化率预测法：

$$\text{城镇常住人口} = \text{常住人口} \times \text{常住人口城镇化率}$$

#### ① 城镇化率

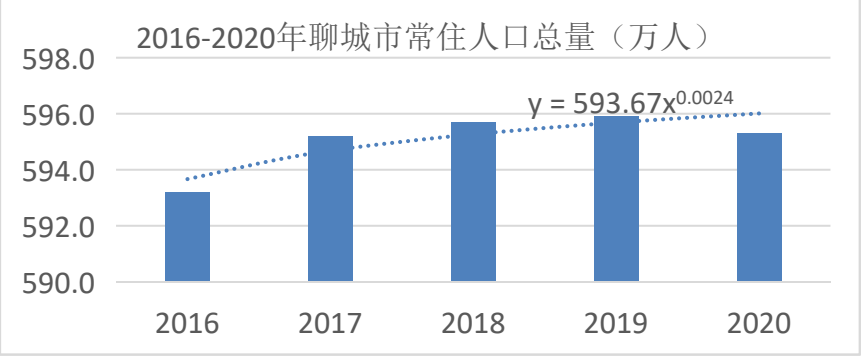
依据《聊城市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》“十四五”时期聊城市经济社会发展主要指标，“十四五”期间，常住人口城镇化率年均增长0.8%左右，在此常住人口城镇化率年均增长率取值**0.8%**。

由于2020年末城镇化率为52.97%，因此“十四五”期末城镇化率将达到**56.97%**。

#### ② 常住人口总量

表一 聊城市2016-2020年常住人口数量

| 年份   | 常住人口  |
|------|-------|
| 2016 | 593.2 |
| 2017 | 595.2 |
| 2018 | 595.7 |
| 2019 | 595.9 |
| 2020 | 595.3 |



基于2016年到2020年的数据基础，根据拟合度的高低，选择运用幂乘模型预测，据预测聊城市“十四五”期末常住人口将达到**596.96 万人**。

| 年份   | 常住人口 (万人) | 年份   | 常住人口 (万人) |
|------|-----------|------|-----------|
| 2021 | 596.23    | 2024 | 596.81    |
| 2022 | 596.45    | 2025 | 596.96    |
| 2023 | 596.64    |      |           |

## (二) 全市商品住房需求测算

### (3) 城镇常住人口预测：城镇化率预测法：

$$\text{城镇常住人口} = \text{常住人口} \times \text{常住人口城镇化率}$$

通过上述测算聊城市常住人口城镇化率和常住人口总量可以推算得出，“十四五”末城镇常住人口总量**340.09万人**

| 年份   | 常住人口 (万人) | 常住人口城镇化率 (%) | 城镇常住人口 (万人) |
|------|-----------|--------------|-------------|
| 2021 | 596.23    | 53.77        | 320.59      |
| 2022 | 596.45    | 54.57        | 325.48      |
| 2023 | 596.64    | 55.37        | 330.36      |
| 2024 | 596.81    | 56.17        | 335.23      |
| 2025 | 596.96    | 56.97        | 340.09      |

由于两种方法数值相差较大，第二种方法中存在两个变量，对结果的形成影响较大，特对两种方法计算加权平均值，对方法1赋予40%的权重，对方法2赋予60%的权重，故计算结果为，“十四五”末城镇常住人口总量为**370.90 万人**。

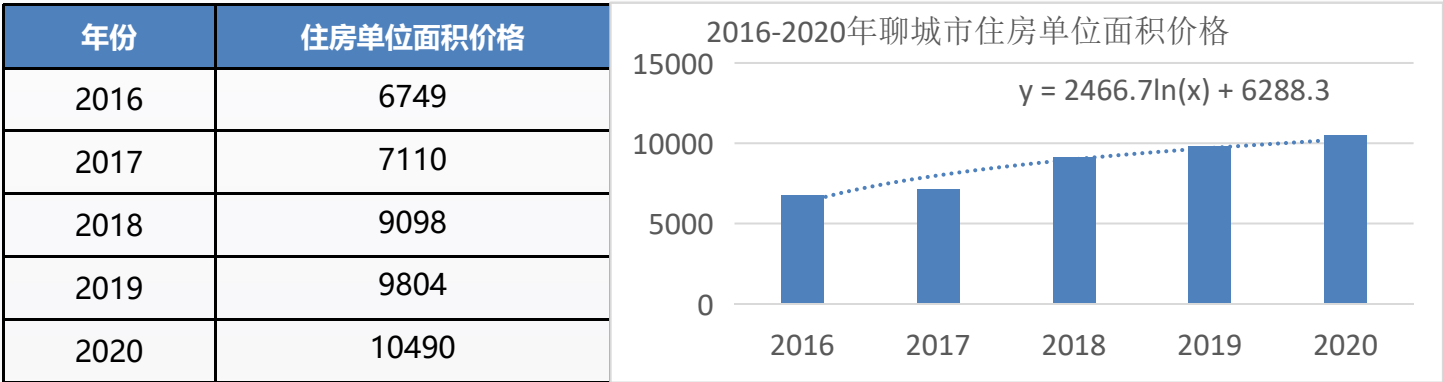
| 年份   | 加权平均值 (万人) | 年份   | 加权平均值 (万人) |
|------|------------|------|------------|
| 2021 | 326.62     | 2022 | 337.70     |
| 2023 | 348.78     | 2024 | 359.84     |
| 2025 | 370.90     |      |            |

## (二) 全市商品住房需求测算

### 4、“十四五”期间城镇住房新增需求

(4) 2025年年末住房单位面积价格 (元/㎡)：基于2016年到2020年五年的基础数据，运用线性模型 ( $y = 2466.7\ln(x) + 6288.3$ ) 来预测“十四五”期间聊城市住房单位面积价格。

表一 2016-2020年住房单位面积价格 (单位：元/㎡)



基于2016年到2020年五年的数据基础，预测“十四五”期末住房单位面积价格达到 **11968.09 元**。

| 年份   | 住房单位面积价格 (元/㎡) | 年份   | 住房单位面积价格 (元/㎡) |
|------|----------------|------|----------------|
| 2021 | 10708.03       | 2024 | 11708.19       |
| 2022 | 11088.28       | 2025 | 11968.09       |
| 2023 | 11417.66       |      |                |

## (二) 全市商品住房需求测算

### 4、“十四五”期间城镇住房新增需求

**“十四五”期间城镇住房新增需求**=2020年年末城市居民利用其可支配收入购买商品住房的年限\*100\* 2025年年末城镇居民的平均收入\*  
2025年年末常住人口规模/2025年年末住房单位面积价格-2020年人均住房面积\*2020年年末常住人口规模  
=N\*100\*I\*Pop/P-S\*P0  
=1/7.31\*100\*39258\*370.90/11968.09 -44.1\*315.30  
**=2738.70 万平方米 (约2740万平方米)**

数据统计

| 序号 | 字母  | 含义                                | 数据（测算）统计 |
|----|-----|-----------------------------------|----------|
| 1  | N   | 2020年年末城市居民利用其可支配收入购买商品住房的年限（取倒数） | 1/7.31   |
| 2  | I   | 2025年年末城镇居民的平均收入（元/年）             | 39258    |
| 3  | Pop | 2025年年末城镇常住人口规模（万人）               | 370.90   |
| 4  | P   | 2025年年末住房单位面积价格（元/㎡）              | 11968.09 |
| 5  | S   | 2020年年末人均住房面积（㎡）                  | 44.1     |
| 6  | P0  | 2020年年末城镇常住人口规模（万人）               | 315.30   |

## (三) 校核与结论



### 测算方法

01

#### 总量预测法

依照《城市住房建设规划编制导则》提供的需求预测模型，采取总量预测法进行住房需求预测。总量预测方法需要结合城市人口规模和人均住房面积的预测结果综合确定，城市人口规模可参照城市规划的预测结果确定，人均住房面积的预测方法主要包括时间序列分析法、多元线性回归法、联立方程组法等。

02

#### 家庭户数估算法

采用新增商品住房年度供应套数（包括新市民购房需求和改善性购房需求）为城镇常住人口家庭户数的5%-7%测算。住房和城乡建设部政策研究中心有关研究显示，根据我国主要城市的经验，**新增商品住房年度供应套数（包括新市民购房需求和改善性购房需求）大致为当地城镇常住人口家庭户数的5%-7%。**针对三四线城市，这一区间可参考上一个测算周期实际情况进行调整。

### (三) 校核与结论

#### 方法一：总量预测法

##### 1、“十四五”期间新增住房需求测算公式

$$\begin{aligned}\text{“十四五”期间城镇住房新增需求} &= 2025年年末住房面积 - 2020年年末住房面积 \\ &= 2025年年末城镇常住人口 \times 2025年年末城镇人均住房面积 - 2020年年末城镇常住人口 \times 2020年年末城镇人均住房面积\end{aligned}$$

##### 2、需要预测的数据

| 序号 | 需预测的数据名称          |
|----|-------------------|
| 1  | 2020年年末城镇常住人口     |
| 2  | 2025年年末城镇常住人口     |
| 3  | 2020年年末城镇人均住房建筑面积 |
| 4  | 2025年年末城镇人均住房建筑面积 |



## (三) 校核与结论

### 3、测算过程

**(3) 城镇常住人口预测：直接预测法**——由于2020年末第七次人口普查城镇人口数量为315.30万人，占52.97%。与2010年第六次全国人口普查相比，城镇人口增加101.83万人，城镇人口比重提高16.10个百分点。

“十三五”五年间城镇人口增加了101.83万人，城镇人口年均增长20.37万人。

因此，以2020年末第七次人口普查城镇人口数量为315.30万人为基础，“十四五”期间城镇人口年均增长**20.37万人**。

据预测“十四五”期末城镇常住人口将达到**417.13 万人**。

表一 2016-2020年城镇常住人口数量（单位：万人）

| 年份   | 城镇常住人口 |
|------|--------|
| 2021 | 335.67 |
| 2022 | 356.03 |
| 2023 | 376.40 |
| 2024 | 396.76 |
| 2025 | 417.13 |

### (三) 校核与结论

#### (3) 城镇常住人口预测：城镇化率预测法：

$$\text{城镇常住人口} = \text{常住人口} \times \text{常住人口城镇化率}$$

##### ① 城镇化率

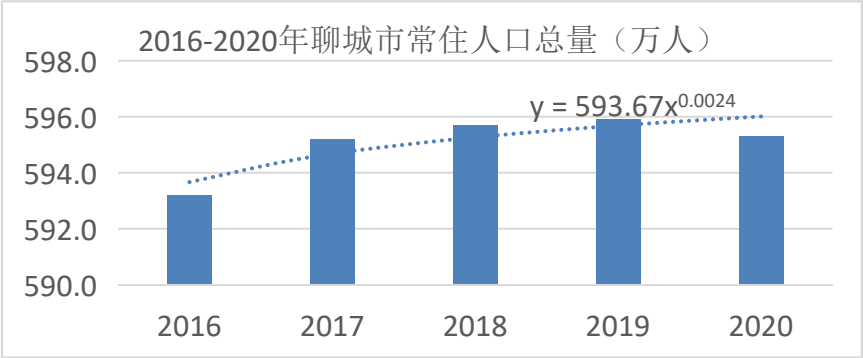
依据《聊城市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》“十四五”时期聊城市经济社会发展主要指标，“十四五”期间，常住人口城镇化率年均增长0.8%左右，在此常住人口城镇化率年均增长率取值**0.8%**。

由于2020年末城镇化率为52.97%，因此“十四五”期末城镇化率将达到**56.97%**。

##### ② 常住人口总量

表一 聊城市2016-2020年常住人口数量

| 年份   | 常住人口  |
|------|-------|
| 2016 | 593.2 |
| 2017 | 595.2 |
| 2018 | 595.7 |
| 2019 | 595.9 |
| 2020 | 595.3 |



基于2016年到2020年的数据基础，根据拟合度的高低，选择运用幂乘模型预测，据预测聊城市“十四五”期末常住人口将达到**596.96 万人**。

| 年份   | 常住人口 (万人) | 年份   | 常住人口 (万人) |
|------|-----------|------|-----------|
| 2021 | 596.23    | 2024 | 596.81    |
| 2022 | 596.45    | 2025 | 596.96    |
| 2023 | 596.64    |      |           |

### (三) 校核与结论

(3) 城镇常住人口预测：城镇化率预测法：

城镇常住人口=常住人口\*常住人口城镇化率

通过上述测算聊城市常住人口城镇化率和常住人口总量可以推算得出，“十四五”末城镇常住人口总量**340.09万人**

| 年份   | 常住人口 (万人) | 常住人口城镇化率 (%) | 城镇常住人口 (万人) |
|------|-----------|--------------|-------------|
| 2021 | 596.23    | 53.77        | 320.59      |
| 2022 | 596.45    | 54.57        | 325.48      |
| 2023 | 596.64    | 55.37        | 330.36      |
| 2024 | 596.81    | 56.17        | 335.23      |
| 2025 | 596.96    | 56.97        | 340.09      |

由于两种方法数值相差较大，第二种方法中存在两个变量，对结果的形成影响较大，特对两种方法计算加权平均值，对方法1赋予40%的权重，对方法2赋予60%的权重，故计算结果为，“十四五”末城镇常住人口总量为**370.90 万人**。

| 年份   | 加权平均值 (万人) | 年份   | 加权平均值 (万人) |
|------|------------|------|------------|
| 2021 | 326.62     | 2022 | 337.70     |
| 2023 | 348.78     | 2024 | 359.84     |
| 2025 | 370.90     |      |            |

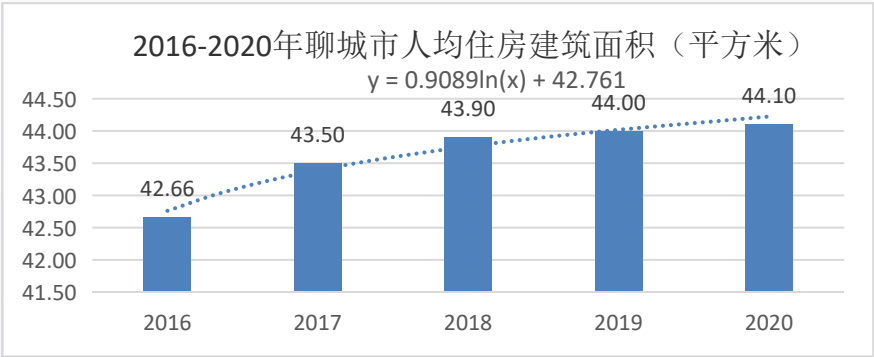
### (三) 校核与结论

#### 3、测算过程——人均住房建筑面积

基于2016年到2020年的数据基础，根据拟合度的高低，选择运用 $y = 0.9089\ln(x) + 42.761$ ，则“十四五”期末聊城市城镇居民人均住房建筑面积为**44.85平方米**。

表一 聊城市2016-2020年人均住房建筑面积（平方米）

| 年份   | 人均住房建筑面积 |
|------|----------|
| 2016 | 42.66    |
| 2017 | 43.50    |
| 2018 | 43.90    |
| 2019 | 44.00    |
| 2020 | 44.10    |



表二 “十四五” 聊城市城镇人均住房建筑面积预测

| 年份   | 常住人口 (万人) | 年份   | 常住人口 (万人) |
|------|-----------|------|-----------|
| 2021 | 44.39     | 2024 | 44.76     |
| 2022 | 44.53     | 2025 | 44.85     |
| 2023 | 44.65     |      |           |

### (三) 校核与结论

#### 4、“十四五”期间城镇住房新增需求

“十四五”期间城镇住房新增需求

=2025年年末住房面积-2020年年末住房面积

=2025年年末城镇常住人口×2025年年末城镇人均住房面积-2020年年末城镇常住人口×2020年年末城镇人均住房面积

=370.9\*44.85-315.3\*44.1

=2730.14 万平方米

“十四五”期间城镇住房新增需求

| 年份    | 城镇常住人口 (万人) | 人均住房建筑面积 (平方米) | 年末住房面积 (万平米) |
|-------|-------------|----------------|--------------|
| 2021年 | 326.62      | 44.39          | 12826.43     |
| 2022年 | 337.70      | 44.53          | 13521.59     |
| 2023年 | 348.78      | 44.65          | 14233.51     |
| 2024年 | 359.84      | 44.76          | 14962.24     |
| 2025年 | 370.90      | 44.85          | 15707.82     |

### (三) 校核与结论

#### 方法二：家庭户数估算法

采用新增商品住房年度供应套数（包括新市民购房需求和改善性购房需求）为城镇常住人口家庭户数的5%-7%测算。

#### 1、“十四五”时期套户比情况

通过分析“十三五”年末聊城市城镇新增住房情况与户籍人口的关系，验证上述计算方法。统计数据显示，“十二五”年末聊城市户均人口数、户数、商品住房销售面积、套户比分别为3.17（人/户）、175.38（万户）、393.2（万平方米）、2.24%，“十三五”年末聊城市户均人口数、户数、商品住房销售面积、套户比分别为2.80（人/户）、201.30（万户）、649.40（万平方米）、3.23%，5年间套户比年均增长0.20%

以“十三五”年末3.23 %套户比为基数，“十四五”期间按照套户比按照年均增长0.20%，经推算“十四五”期间年均套户比为4.02%。

“十四五”期间每年套户比情况

| 年份    | 套户比  |
|-------|------|
| 2021年 | 3.43 |
| 2022年 | 3.43 |
| 2023年 | 3.62 |
| 2024年 | 3.82 |
| 2025年 | 4.02 |

### (三) 校核与结论

#### 2、“十四五”时期城镇住房新增住房情况

根据聊城市户籍人口数量及户籍人口户数计算，“十三五”年末聊城市户均人口数为2.80人/户，预计未来户均人口为2.80人/户，得出“十四五”期间每年城镇总户数为：

“十四五”期间城镇每年户数预测

| 年份    | 城镇常住人口（万人） | 户数（万户） |
|-------|------------|--------|
| 2021年 | 326.62     | 116.65 |
| 2022年 | 337.70     | 120.61 |
| 2023年 | 348.78     | 124.56 |
| 2024年 | 359.84     | 128.52 |
| 2025年 | 370.90     | 132.47 |

预计“十四五”期末聊城市城镇预计总户数为**132.47万户**，城镇常住人口为**370.90 万人**。

### (三) 校核与结论

3、“十四五”时期城镇每年户均建筑面积预测

基于同类城市的调研结果，“十四五”期间户均住房建筑面积，取值为**109.78**平方米。

4、“十四五”时期城镇住房新增需求预测

城镇每年户均面积预测=城镇人均住房建筑面积×每年城镇户均人口，可得出来未来五年城镇户均建筑面积：

**“十四五”期间城镇住房新增需求**

= “十四五”期间城镇每年户均建筑面积×城镇当年总户数

= (116.65+120.61+124.56+128.52+132.47) ×109.78×4.02%

**=2748.56 万平方米**

“十四五”期间城镇住房新增需求预测

| 年份    | 住房新增需求面积 (万平方米) |
|-------|-----------------|
| 2021年 | 514.80          |
| 2022年 | 532.26          |
| 2023年 | 549.71          |
| 2024年 | 567.16          |
| 2025年 | 584.59          |

### (三) 校核与结论

采用两种方法结论算数平均值作为预测校核的最终结果。具体测算过程如下表所示：

两种算法算数平均得到的“十四五”城镇住房新增需求

| 测算方法   | 新增住房需求估算值 |
|--------|-----------|
| 总量预测法  | 2730.14   |
| 家庭户数预测 | 2748.56   |
| 算术平均值  | 2739.35   |

(万平方米)

上述两种测算方法的校核，印证“十四五”时期聊城市全市新增住房（商品住房）需求预测接近实际需求，即约**2740**万平方米。数据显示，2021年全市商品住房销售面积667万平方米（网签），则2022-2025年住房需求量为**2073**万平方米。

# 商品住房引导

PART 3

# 商品住房指标分配

## 一、分区住房指标分配---影响因素分析

商品住房分配以各区（市）常住人口所占比例为基准，对商品住房供应产生影响的住房销售情况、库存情况、产业发展潜力、城区公共服务设施吸引力等因素进行分析评价，结合评价结论对商品住房分配指标进行调整。

| 区县  |      | 七普常住人口<br>(万人) | 人口所占比例  |
|-----|------|----------------|---------|
| 主城区 | 东昌府区 | 100.86         | 16.94%  |
|     | 经开区  | 20.92          | 3.51%   |
|     | 高新区  | 14.94          | 2.51%   |
|     | 度假区  | 12.17          | 2.04%   |
| 茌平区 |      | 51.76          | 8.70%   |
| 临清市 |      | 79.45          | 13.35%  |
| 冠县  |      | 71.94          | 12.09%  |
| 莘县  |      | 93.04          | 15.63%  |
| 阳谷县 |      | 70.01          | 11.76%  |
| 东阿县 |      | 34.61          | 5.81%   |
| 高唐县 |      | 45.52          | 7.65%   |
| 合计  |      | 595.22         | 100.00% |

# 商品住房指标分配

## 一、分区住房指标分配---影响因素分析

| 区县  |      | 七普常住人口<br>(万人) | 2021年商品住宅<br>销售情况 |      | 2021年末商品住宅<br>库存情况 |      | 产业发展<br>潜力 | 城市公共服务<br>设施吸引力 |
|-----|------|----------------|-------------------|------|--------------------|------|------------|-----------------|
|     |      |                | 销售面积<br>(万平方米)    | 排名次序 | 库存面积<br>(万平方米)     | 排名次序 | 排名次序       | 排名次序            |
| 主城区 | 东昌府区 | 100.86         | 236.05            | 1    | 259.04             | 1    | 1          | 1               |
|     | 经开区  | 20.92          |                   |      |                    |      |            |                 |
|     | 高新区  | 14.94          |                   |      |                    |      |            |                 |
|     | 度假区  | 12.17          |                   |      |                    |      |            |                 |
| 茌平区 |      | 51.76          | 55.34             | 5    | 49.89              | 6    | 2          | 2               |
| 临清市 |      | 79.45          | 59.47             | 4    | 67.98              | 4    | 4          | 3               |
| 冠 县 |      | 71.94          | 46.92             | 7    | 33.89              | 8    | 5          | 8               |
| 莘 县 |      | 93.04          | 41.62             | 8    | 73.18              | 3    | 8          | 5               |
| 阳谷县 |      | 70.01          | 103.03            | 2    | 128.71             | 2    | 3          | 4               |
| 东阿县 |      | 34.61          | 52.80             | 6    | 40.44              | 7    | 7          | 6               |
| 高唐县 |      | 45.52          | 72.00             | 3    | 54.43              | 5    | 6          | 7               |
| 合计  |      | 595.22         | 667.23            |      | 707.56             |      |            |                 |

# 商品住房指标分配

## 二、分区住房指标分配

1、商品住房分配以**各区（市）常住人口所占比例**为基准，对商品住房供应产生影响的**住房销售情况、库存情况、产业发展潜力、城区公共服务设施吸引力**等因素进行分析评价，结合评价结论对商品住房分配指标进行调整。

| 区县  |      | 常住人口占比 | 调整后比例 | 各区住房需求总量（2022-2025、万平方米） |
|-----|------|--------|-------|--------------------------|
| 主城区 | 东昌府区 | 25%    | 25%   | 518                      |
|     | 经开区  |        |       |                          |
|     | 高新区  |        |       |                          |
|     | 度假区  |        |       |                          |
| 茌平区 |      | 8.70%  | 10%   | 207                      |
| 临清市 |      | 13.35% | 13%   | 270                      |
| 冠 县 |      | 12.09% | 14%   | 290                      |
| 莘 县 |      | 15.63% | 10%   | 207                      |
| 阳谷县 |      | 11.76% | 11%   | 228                      |
| 东阿县 |      | 5.81%  | 7%    | 145                      |
| 高唐县 |      | 7.65%  | 10%   | 207                      |
| 合计  |      | 100%   | 100%  | 2073                     |

# 商品住房指标分配

2、各区住房需求总量减去各区住房库存总量，为2022-2025年新增住房总量。

| 区县  |      | 各区住房需求<br>总量<br>(万平方米) | 各区住房库存<br>面积 (万平方<br>米) | 各区规划新增住房<br>(万平方米) |
|-----|------|------------------------|-------------------------|--------------------|
| 主城区 | 东昌府区 | 518                    | 259.04                  | 258.96             |
|     | 经开区  |                        |                         |                    |
|     | 高新区  |                        |                         |                    |
|     | 度假区  |                        |                         |                    |
| 茌平区 |      | 207                    | 49.89                   | 157.11             |
| 临清市 |      | 270                    | 67.98                   | 202.02             |
| 冠 县 |      | 290                    | 33.89                   | 256.11             |
| 莘 县 |      | 207                    | 73.18                   | 133.82             |
| 阳谷县 |      | 228                    | 128.71                  | 99.29              |
| 东阿县 |      | 145                    | 40.44                   | 104.56             |
| 高唐县 |      | 207                    | 54.43                   | 152.57             |
| 合计  |      | 2073                   | 707.56                  | 1365.44            |

|          |        |
|----------|--------|
| 主城区      |        |
| 259.04万㎡ | 2.36万套 |
| 茌平区      |        |
| 49.89万㎡  | 0.45万套 |
| 临清市      |        |
| 67.98万㎡  | 0.62万套 |
| 冠 县      |        |
| 33.89万㎡  | 0.31万套 |
| 莘 县      |        |
| 73.18万㎡  | 0.67万套 |
| 阳谷县      |        |
| 128.71万㎡ | 1.17万套 |
| 东阿县      |        |
| 40.44万㎡  | 0.37万套 |
| 高唐县      |        |
| 54.43万㎡  | 0.50万套 |

# 商品住房指标分配

3、2022-2025年新增商品住房供应总量为1365.44万平米，约12.44万套。其中：

- ① 主城区分配258.96万㎡，约2.36万套；
- ② 茌平区分配157.11万㎡，约1.43万套；
- ③ 临清市分配202.02万㎡，约1.84万套；
- ④ 冠 县分配256.11万㎡，约2.33万套；
- ⑤ 莘 县分配133.82万㎡，约1.22万套；
- ⑥ 阳谷县分配99.29万㎡，约0.90万套；
- ⑦ 东阿县分配104.56万㎡，约0.95万套；
- ⑧ 高唐县分配152.57万㎡，约1.39万套。

| 主城区      |        |
|----------|--------|
| 258.96万㎡ | 2.36万套 |
| 茌平区      |        |
| 157.11万㎡ | 1.43万套 |
| 临清市      |        |
| 202.02万㎡ | 1.84万套 |
| 冠 县      |        |
| 256.11万㎡ | 2.33万套 |
| 莘 县      |        |
| 133.82万㎡ | 1.22万套 |
| 阳谷县      |        |
| 99.29万㎡  | 0.90万套 |
| 东阿县      |        |
| 104.56万㎡ | 0.95万套 |
| 高唐县      |        |
| 152.57万㎡ | 1.39万套 |

汇报结束

